

# PLAN D'URBANISME de Haute-Goulaine

# LOCAL



Modification n°5

Dossier de demande  
d'examen au cas par cas à  
l'autorité environnementale

Annexe 3 : auto-évaluation



# Sommaire

## I. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du document ..... 3

Contexte de la procédure .....	3
Un contexte environnemental marqué par la présence des marais de Goulaine .....	3
Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.....	5
Sites Natura 2000.....	5
Protection des sites et des monuments.....	6

## II. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine des modifications apportées au PLU..... 7

Favoriser la densification cohérente du centre-bourg.....	7
Modification du zonage UAa et du règlement associé .....	7
Création d'une OAP sectorielle « Rue des Épinettes – entrée centre-bourg » .....	8
Modification de l'OAP « Centre-bourg » .....	9
Encadrer la densification dans les tissus pavillonnaires.....	9
Édicter des protections supplémentaires .....	10
Patrimoine naturel.....	10
Paysages.....	11
Patrimoine bâti .....	12
Modifications diverses du règlement.....	14
Renforcement des règles relatives à la limitation de l'emprise au sol .....	14
Modalités d'infiltration et de récupération des eaux pluviales.....	14
Clôtures.....	14
Modification des règles relatives à la construction de logements locatifs sociaux .....	15
Mutualisation des voies d'accès.....	15
Château de la Châtaigneraie .....	16
Limitation des extensions en zone agricole et naturelle .....	16
Piscines en zone agricole.....	16
Limitation du stationnement des caravanes et mobil-home.....	16
Modification du zonage – secteur de la Boulaie .....	17

## III. Bilan de l'incidence de la procédure sur l'environnement ..... 18

# I. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du document

## Contexte de la procédure

Le plan local d'urbanisme de Haute-Goulaine a été approuvé le 26 février 2014. Il a fait l'objet de 4 modifications depuis son approbation :

- Modification n°1 approuvée le 16/12/2018 (ouverture à l'urbanisation du secteur de la Surboisière ; évolution de l'OAP et des prescriptions sur ce secteur)
- Modification n°2 approuvée le 16/12/2018 (ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bellaudière ; évolutions de l'OAP et des prescriptions sur ce secteur ; ajustements réglementaires sur divers sujets sur l'ensemble de la commune)
- Modification n°3 approuvée le 16/12/2018 (évolution du zonage, du règlement et d'une OAP afin de requalifier et restructurer le centre-bourg)
- Modification n°4 approuvée le 06/11/2020 (ouverture de l'urbanisation autour du Château de la Châtaigneraie)

La présente auto-évaluation s'inscrit dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun qui porte sur divers points :

- Permettre la densification de certains îlots du centre-bourg ;
- Encadrer les divisions parcellaires dans les tissus pavillonnaires (mutualisation des accès, préservation de surfaces perméables et de pleine terre...);
- Élargir la liste des éléments faisant l'objet d'une protection (haies, patrimoine...);
- Modifier divers points techniques du règlement.

## Un contexte environnemental marqué par la présence des marais de Goulaine

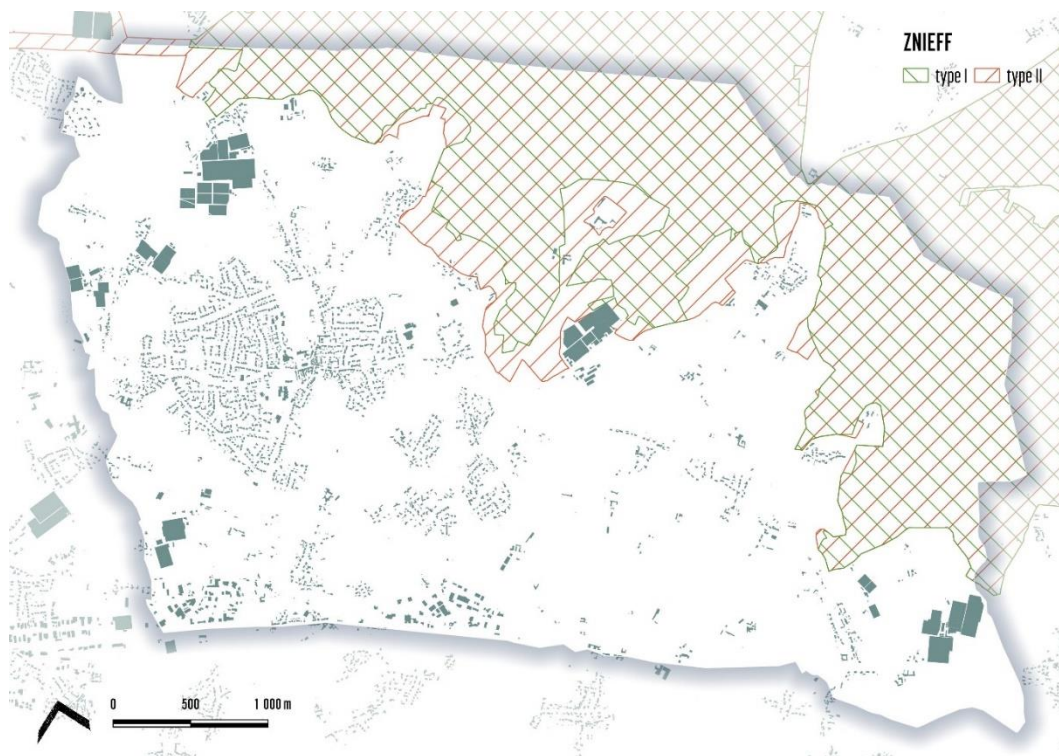
La moitié nord-est de la commune est marquée par la présence des marais de Goulaine, vaste étendue marécageuse proposant une grande diversité de milieux majoritairement humides : prairies inondables, marais, boisements, bocage, douves et canaux. Les marais sont reliés à la Loire par un canal et s'inscrivent dans un complexe plus large incluant le lac de Grand-Lieu ou encore le marais de Brière. De ce fait, ils accueillent une faune et une flore remarquable, dont l'importance se traduit par plusieurs protections réglementaires.

Le reste du territoire communal est caractérisé par des espaces agricoles divers, parfois bocagers, parfois ouverts, où se mêlent viticulture et maraîchage. Outre le centre-bourg à l'ouest, de nombreux villages maillent le territoire.





## Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique



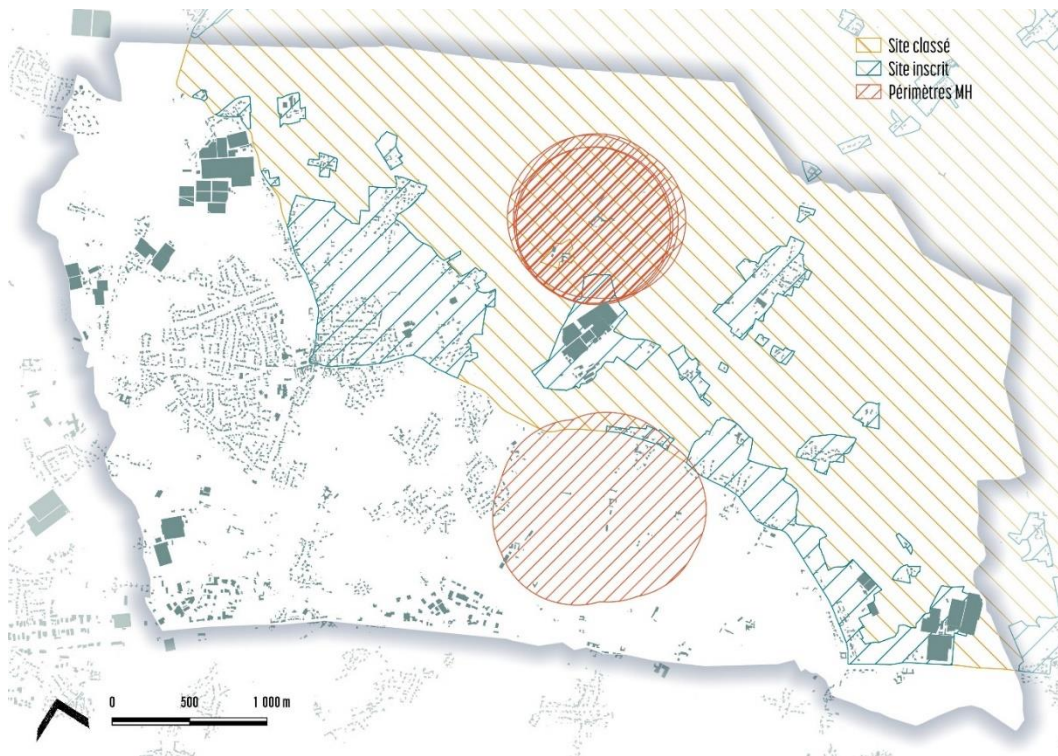
La commune est partiellement couverte par une ZNIEFF de type I (Marais de Goulaine - 520006603). Celle-ci est incluse dans une ZNIEFF plus large de type II (Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne - 520013069).

## Sites Natura 2000



Les marais de Goulaine font l'objet d'une zone spéciale de conservation (directive habitats - FR5202009) et d'une zone de protection spéciale (directive oiseaux - FR5212001) ayant le même périmètre.

## Protection des sites et des monuments



Au-delà de leur intérêt faunistique et floristique, les marais de Goulaine font également l'objet d'une protection au titre de leur valeur paysagère. Un site classé recouvre ainsi l'intégralité des marais et une grande partie des zones naturelles à leurs abords ; les secteurs habités situés à proximité font l'objet d'un site inscrit.

De plus, deux monuments historiques disposent d'un périmètre de protection de leurs abords : la Villa des Montis (inscription le 24/03/1997) et le Château de Goulaine (classement le 12/08/1913).



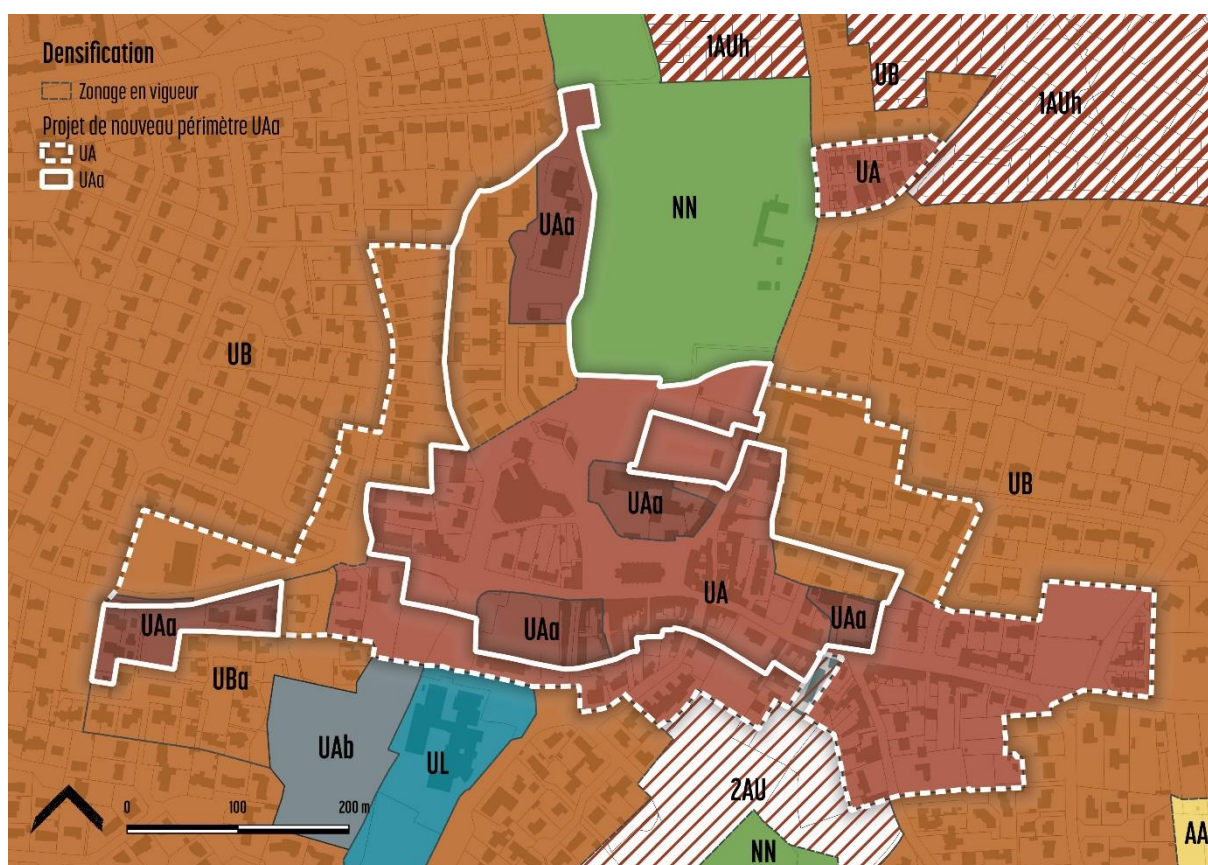
## II. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine des modifications apportées au PLU

### Favoriser la densification cohérente du centre-bourg

#### Modification du zonage UAa et du règlement associé

Le centre-bourg de la commune est couvert par une zone UA. Au sein de cette zone, un sous-secteur UAa est identifié.

La modification consiste en un élargissement du zonage UAa, afin de permettre la réalisation d'opérations en renouvellement urbain dans un périmètre plus large. Afin de maintenir une hiérarchie cohérente entre les différents zonages (et un « gradient de densité » entre les différentes zones), le zonage UA est lui aussi élargi, proposant un tampon entre le sous-secteur UAa et la zone UB.



	Avant modification	Après modification
<b>UAa</b>	3,29 ha	11,38 ha

Actuellement, la seule différence réglementaire introduite par ce sous-secteur concerne la hauteur des constructions : limitée à 7 m à l'égout en zone UA, cette hauteur maximale passe à 10 m à l'égout dans les sous-secteurs UAa.

## Demande d'examen au cas par cas – Auto-évaluation (annexe 3)

La présente modification vise à introduire d'autres spécificités à ce sous-secteur UAa :

- Permettre une surélévation de 50 cm pour les rez-de-chaussée commerciaux ou de service ;
- Imposer une hauteur minimale de 6 m pour les nouvelles constructions, afin de limiter les bâtiments de plain-pied ;
- Réglementer les principes d'implantation des attiques avec un recul de 3 m par rapport à la façade ;
- Supprimer la règle de distance entre deux constructions sur une même parcelle, afin de faciliter la densification (la règle en vigueur impose 4 m minimum).

Cette modification s'inscrit dans des objectifs de densification et de limitation de la consommation d'espace : elle permet la construction d'un étage supplémentaire, dans des secteurs ciblés de centralité, sans augmenter l'emprise au sol actuellement autorisée en zone UA. Ainsi, elle a une **incidence positive sur l'environnement**.

### Création d'une OAP sectorielle « Rue des Épinettes – entrée centre-bourg »



Une OAP est créée sur un périmètre de 0,67 ha, incluant l'actuel centre technique municipal ainsi que la maison attenante. L'objectif est d'anticiper une éventuelle mutation de ce site, en inscrivant une priorité au logement collectif et une densité minimale de 45 logements/hectare. Ces principes permettent de diversifier l'offre de logement à proximité du centre-bourg et de ses services, sur l'axe formant l'entrée ouest du centre-bourg.

En contrepartie de la densité inscrite, l'OAP contient des principes propres à valoriser les espaces non-bâti, d'un point de vue environnemental comme paysager : limitation de la place accordée à la voirie, maintien systématique de surfaces perméables ou semi-perméables...

En inscrivant une densité importante et une diversification de l'offre de logement en centre-bourg, cette OAP favorise l'implantation des nouveaux logements en densification et non en extension. Elle a ainsi une **incidence positive sur l'environnement**.



## Modification de l'OAP « Centre-bourg »

Le PLU en vigueur dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg », qui affirme un certain nombre de principes visant à renforcer l'urbanité du centre-bourg, via la constitution d'un front bâti, la création de commerces en rez-de-chaussée, la diversification des typologies de logement ou encore la structuration des espaces publics. Cependant, sa version actuelle n'empêche pas strictement la construction d'une maison individuelle isolée sur une grande parcelle, ce qui irait à l'encontre des objectifs de production de logements en centralité. Afin de pallier cela, il est inscrit dans l'OAP un objectif de densité minimale de 45 logements/hectare. Le reste de l'OAP demeure inchangé.

L'inscription de cet objectif renforce la portée de l'OAP. Cela favorise l'implantation des nouveaux logements en densification et non en extension ; cela a ainsi une **incidence positive sur l'environnement**.

## Encadrer la densification dans les tissus pavillonnaires

PLAN LOCAL D'URBANISME



Ces dernières années, le territoire communal a connu de nombreuses divisions parcellaires.

Sans remettre en cause les principes de densification et de limitation de la consommation d'espace, la commune souhaite davantage encadrer les opérations en densification, notamment les divisions parcellaires, afin que celles-ci s'inscrivent dans des objectifs de diversité des formes urbaines et des typologies de logements, de meilleure insertion urbaine, paysagère et architecturale, ainsi que d'une meilleure prise en compte de l'environnement bâti comme naturel.

Ainsi, au-delà des différents points (logements sociaux, emprise au sol, mutualisation des accès) qui font l'objet d'un renforcement au sein du règlement écrit, la modification du PLU comprend la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Bien construire à Haute-Goulaine ».

Cette OAP thématique est organisée en 4 thématiques ; pour chacune d'entre elles, des principes allant dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement sont énoncés :

- Accès et sécurité : limiter la consommation d'espace liée au accès (mutualisation) et favoriser des revêtements perméables ainsi que la place du végétal ;
- Implantation des constructions : préserver des opportunités futures, permettant la préservation d'un potentiel en densification et donc évitement de l'extension urbaine ;
- Nature et ressources : maintien et développement de la trame verte et bleue, gestion de la ressource en eau ;
- Mobilités : limiter la place de la voiture pour favoriser les mobilités douces.

Ainsi, la mise en place de cette OAP thématique, qui s'ajoute aux dispositions réglementaires en vigueur et les renforce, a une **incidence positive sur l'environnement**.

## Édicter des protections supplémentaires

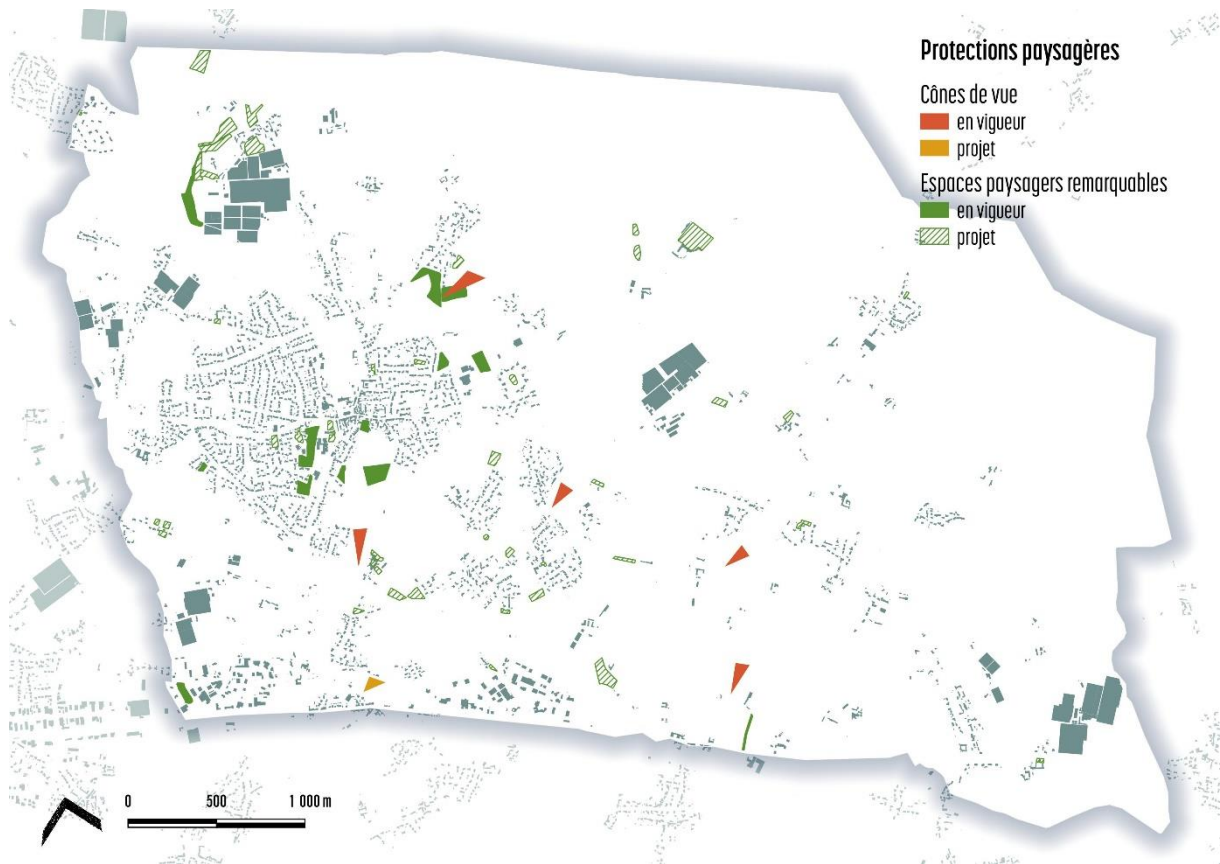
La commune souhaite profiter de la procédure de modification pour compléter les différentes protections déjà présentes dans le PLU en vigueur. Les dispositions relatives à ces protections ne sont pas modifiées ; seule la liste des éléments identifiés est élargie, afin de soumettre ces éléments à la protection correspondante.

### Patrimoine naturel



	Avant modification	Après modification
<b>Espaces boisés classés</b>	74 ha	159 ha
<b>Haies à préserver</b>	15 km	48 km
<b>Arbres à conserver</b>	0	53

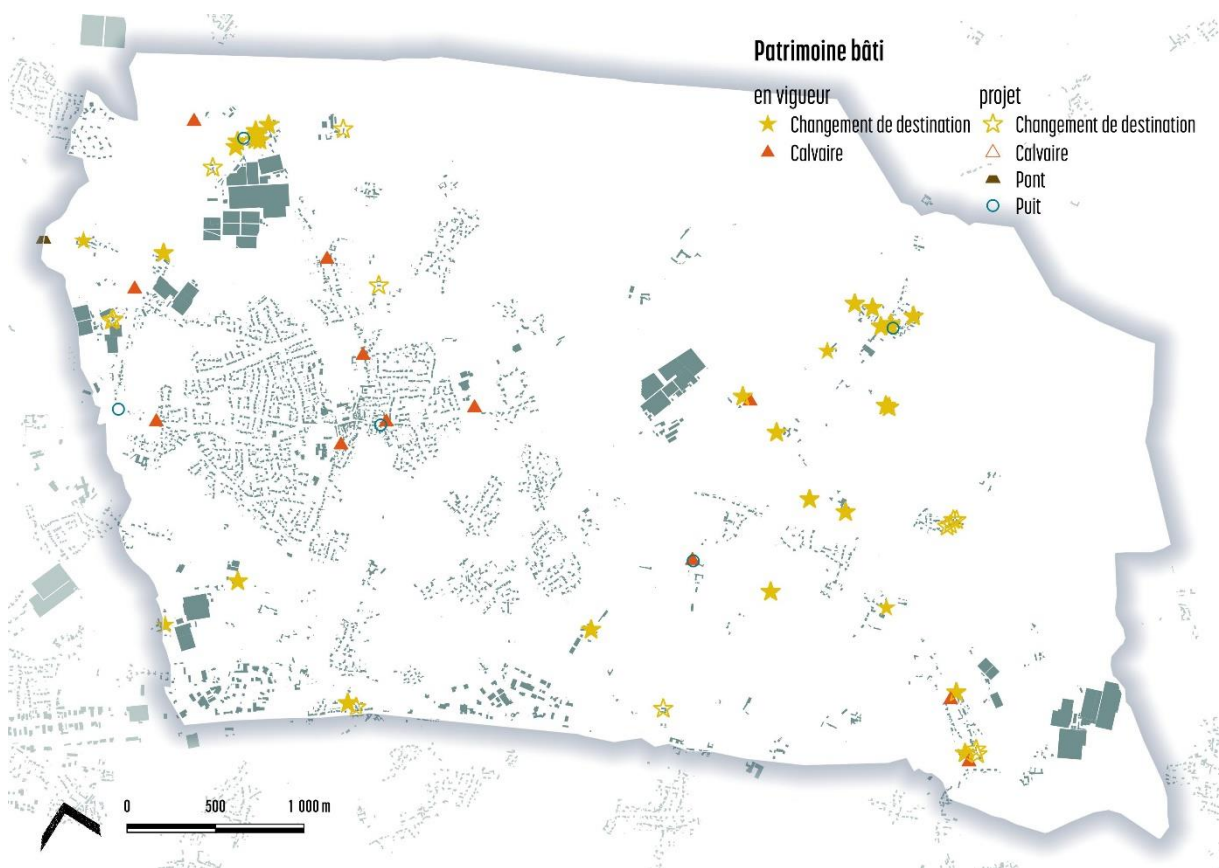
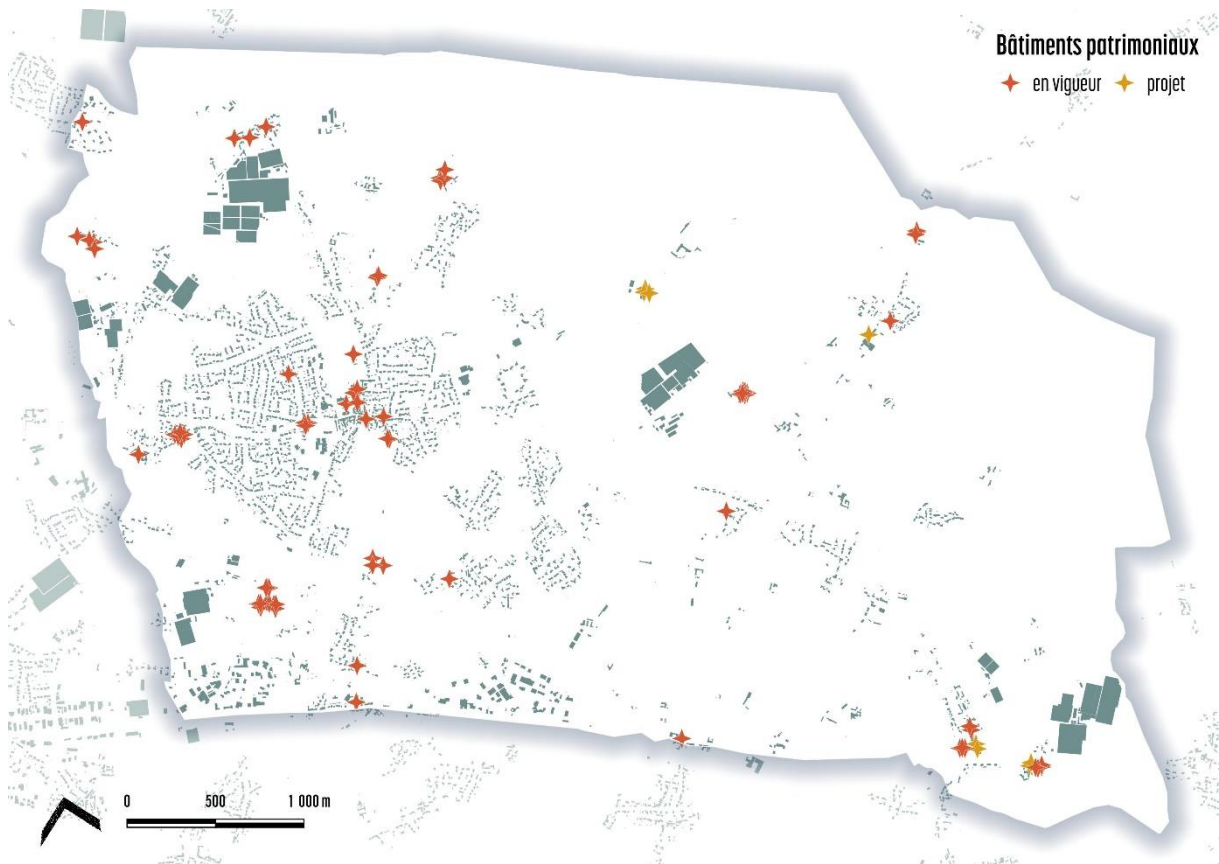
## Paysages



	Avant modification	Après modification
<b>Cônes de vue (L151-19)</b>	5	6
<b>Espaces paysagers remarquables (L151-19)</b>	10 ha	21,5 ha



## Patrimoine bâti



Demande d'examen au cas par cas – Auto-évaluation (annexe 3)

	<b>Avant modification</b>	<b>Après modification</b>
<b>Bâtiment patrimonial à préserver (L151-19)</b>	76	84
<b>Calvaire à préserver (L151-19)</b>	12	12
<b>Puits à préserver (L151-19)</b>	0	5
<b>Pont à préserver (L151-19)</b>	0	1
<b>Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11)</b>	30	44

## Modifications diverses du règlement

### Renforcement des règles relatives à la limitation de l'emprise au sol

**Zones concernées :** UB, UC

Concernant les règles relatives aux espaces libres, le règlement en vigueur ne fait référence qu'à la notion de « surfaces végétalisées ». La modification vise à introduire les notions de « surface perméable » et de « pleine terre », dans le sens d'une meilleure prise en compte des qualités du sol (notamment en ce qui concerne l'infiltration des eaux pluviales), indépendamment du caractère végétalisé d'un espace.

La notion de surface végétalisée est conservée en zone UA (centre-bourg), où les conditions pour atteindre une surface conséquente de pleine terre sont plus difficiles à réunir. En revanche, les autres zones urbaines (UB et UC) voient leurs règles renforcées :

	Avant modification	Après modification
<b>UB</b>	Emprise au sol : 50 % maximum Surfaces végétalisées : 30 % minimum	Emprise au sol : 50 % maximum Surfaces perméables : 50 % minimum Pleine terre : 30 % minimum
<b>UC</b>	Emprise au sol : non-réglémentée Surfaces végétalisées : 50 % minimum	Emprise au sol : 30 % maximum Surfaces perméables : 70 % minimum Pleine terre : 50 % minimum
<b>UCa</b>	Emprise au sol : non-réglémentée Surfaces végétalisées : 70 % minimum	Emprise au sol : 30 % maximum Pleine terre : 70 % maximum

La modification instaure une limitation de l'emprise au sol des nouvelles constructions, ainsi que le maintien de surfaces perméables, voire de pleine terre, conséquentes. Cette modification a donc une **incidence positive sur l'environnement**.

### Modalités d'infiltration et de récupération des eaux pluviales

**Zones concernées :** UA, UB, UC, UE, UL, 1AUh, Ah, Nh

Le règlement actuel ne fait que mentionner la nécessité de recherche de l'infiltration des eaux de toiture et de ruissellement, et la possibilité de collecte et de récupération de ces eaux. A travers cette modification, le souhait est d'aller plus loin, en instaurant une obligation :

- De construction d'un récupérateur d'eau d'au moins 30 litres par m<sup>2</sup> de toiture construite ;
- De gestion de l'infiltration des eaux par un puisard de minimum 1 m<sup>3</sup> dès 40 m<sup>2</sup> de nouvelle surface construite.

En transformant une recommandation en obligation, la modification vise à renforcer l'application des dispositions relatives à la récupération et à l'infiltration des eaux pluviales, limitant ainsi le ruissellement. Elle a donc une **incidence positive** sur l'environnement.

### Clôtures

**Zones concernées :** UA, UB, UC, 1AUh

Le règlement actuel ne permet que la réalisation de mur plein ou de haie vive. La modification vise à permettre l'édiction de grillages simples, sans soubassement, offrant une meilleure perméabilité à la faune et à



l'écoulement des eaux. Les clôtures de type plaques de béton et toiles plastiques souples sont également interdites. Cette modification a une **incidence positive** sur l'environnement.

### Modification des règles relatives à la construction de logements locatifs sociaux

**Zones concernées :** UA, UB, UC

Le règlement en vigueur contient déjà des dispositions visant à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre :

- d'opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC ;
- de lotissement soumis à permis d'aménager ;
- de déclaration préalable valant division ;
- et de permis de construire valant division.

Les créations d'ensembles de logement ne rentrant dans aucune des procédures mentionnées ci-dessus ne sont soumises qu'à une obligation de réalisation de 30 % de logement sociaux à partir de plus de 3 logements. Or, un grand nombre de ces opérations comporte 3 logements ou moins, notamment pour échapper à cet effet de seuil. Afin d'y remédier, les règles sont harmonisées :

- les opérations « hors procédures » sont soumises aux mêmes règles ;
- le pourcentage de logement sociaux passe à 35% afin de nécessiter la réalisation de logements locatifs sociaux dès 2 logements.

	<b>UA</b>	<b>UB</b>	<b>UC</b>	<b>Ah1</b>
<b>Avant modification</b>	Périmètres de mixité renforcée à 100% et 70%  Reste de la zone à 50 % (à partir de 4 logements)	30 % (à partir de 4 logements)	30 % (à partir de 4 logements)	Non-réglementé
<b>Après modification</b>	Périmètres de mixité renforcée à 100%, 70% et 50% (sous-secteur UAA pour partie)  Reste de la zone (élargie) à 35 % (à partir de 2 logements)	35 % (à partir de 2 logements)	35 % (à partir de 2 logements)	35 % (à partir de 2 logements)

Cette modification n'affecte que la typologie de logements, sans modifier les règles d'emprise ou de volumétrie y afférant. Ainsi, elle est **sans incidence sur l'environnement**.

### Mutualisation des voies d'accès

**Zones concernées :** UB, UC

Les dynamiques de division parcellaires observées sur la commune engendrent une multiplication des voies d'accès causées par l'insertion de nouvelles constructions en second rideau sans recherche de mutualisation de ces accès. Cela génère des emprises importantes dédiées à l'automobile, souvent imperméables, diminuant d'autant les surfaces dédiées au végétal. La multiplication des accès sur la voie publique pose également un problème de sécurité.

La modification vise à limiter la multiplication des accès, en autorisant seulement un accès sur la voie publique par unité foncière existant à la date d'approbation du PLU. De plus, la règle de largeur minimale de voie est ajustée afin de permettre un accroissement de la sécurité aux intersections, tout en permettant plus de souplesse sur le reste de la longueur de la voie.

L'augmentation de la largeur de voie reste minimale (1 m) au regard des économies de voiries engendrées par la mutualisation obligatoire. Cette modification a donc une incidence globalement **positive sur l'environnement**.

### Château de la Châtaigneraie

**Zone concernée :** 1AUp

La zone 1AUp correspond au site du Château de la Châtaigneraie, identifié comme pouvant accueillir des activités de services et de loisirs concourant à la mise en valeur du château.

Le règlement actuel permet, entre autres :

- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et les autres équipements recevant du public, sans limitation de la surface de plancher ;
- l'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 3000 m<sup>2</sup> de création de surface de plancher sur l'ensemble de la zone ;
- les constructions nécessaires à l'entretien du site, dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Afin d'assouplir les possibilités pour le porteur de projet, la modification vise à globaliser la création de surface plancher pour les hébergements hôteliers et touristiques et les constructions nécessaires à l'entretien du site à un total de 4000 m<sup>2</sup>, sans opérer de répartition précise. Cette modification n'augmente pas la constructibilité mais permet simplement une répartition différente des vocations des constructions autorisées. Elle est donc **sans incidence sur l'environnement**.

### Limitation des extensions en zone agricole et naturelle

**Zones concernées :** Ah2, Nh

Les zones Ah2 et Nh correspondent aux secteurs d'habitat dispersé en zone agricole ou naturelle où la création de nouveau logement est interdite. Le règlement actuel y autorise les extensions des constructions existantes dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol. Cependant, cette formulation est peu adaptée dans le cas de petites constructions, mais surtout de grandes constructions (> à 200 m<sup>2</sup>), où une augmentation de 30 % pourrait générer d'importantes surfaces. La modification vise à gérer ces cas :

- en permettant un maximum de 30 m<sup>2</sup> d'extension, dans le cas d'une construction existante inférieure à 100 m<sup>2</sup> ;
- en instaurant un plafond de 60 m<sup>2</sup> à la possibilité d'extension de 30 % de l'emprise au sol existante.

Le cas des petites constructions (instauration d'un « droit à construire » minimal de 30 m<sup>2</sup>) engendre une légère augmentation de la constructibilité, mais qui reste très faible au regard de la limitation de la constructibilité que représente l'instauration d'un plafond de 60 m<sup>2</sup>, comparativement aux possibilités offertes par le PLU en vigueur. Ainsi, cette modification a une incidence globalement **positive sur l'environnement**.

### Implantation des piscines en zone agricole (monuments historiques et bâtiments préservés)

Actuellement, les piscines sont soumises aux mêmes règles d'implantation que les annexes ; elles doivent être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auxquelles elles se rattachent. La modification vise à autoriser un recul différent pour les piscines situées sur des unités foncières concernées par des monuments historiques ou par des bâtiments préservés au titre de l'article L.151-19, sous condition d'une intégration paysagère et patrimoniale adaptée aux qualités exceptionnelles du site.

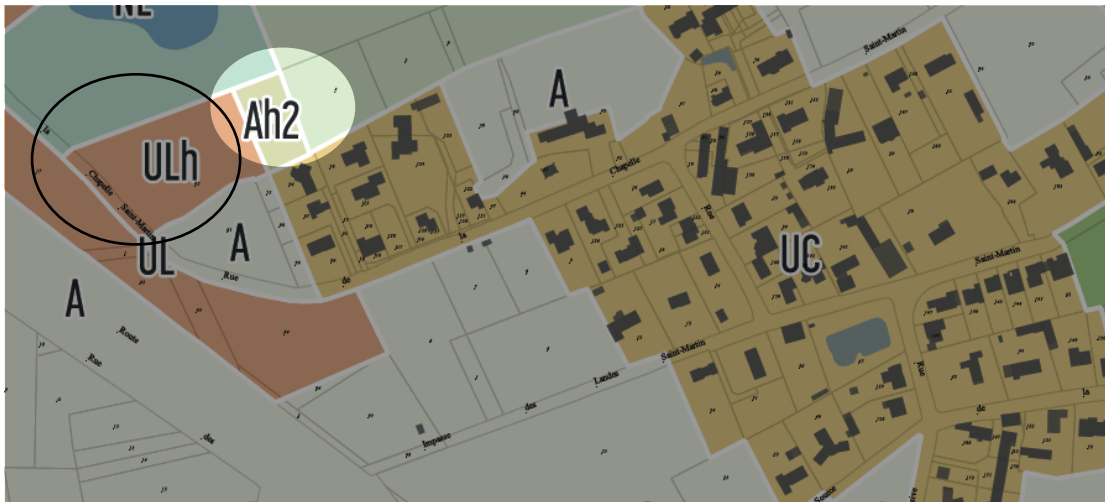
### Limitation du stationnement des caravanes et mobil-home

Le règlement des zones A et N (hors zone NL) est modifié afin d'interdire les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, ainsi que le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis, hors zone NL.

### Modification du zonage – secteur de la Boulaie

Dans le lieu-dit de la Boulaie (en continuité du village de La Chapelle St-Martin), une maison d'habitation est située en retrait par rapport aux autres constructions, elle appartenait auparavant à la propriété du manoir de la Boulaie ; son isolement la rend difficilement intégrable à « l'enveloppe » du village. Actuellement situé en zone ULh, le terrain de cette maison passe en zone Ah2, sur une surface d'environ 1800 m<sup>2</sup>, afin de restreindre la constructibilité de la parcelle. Par ailleurs, la zone ULH repassera en zone NL pour éviter toute nouvelle implantation d'hôtels-restaurant sur le secteur. Cette modification a une **incidence positive sur l'environnement**.

Après modification (dont le passage de la zone ULH à NL) :





### III. Bilan de l'incidence de la procédure sur l'environnement

La plupart des éléments de la modification concerne les secteurs urbanisés et vise un renforcement des dispositions réglementaires (limitation de l'emprise au sol, infiltration des eaux pluviales, mutualisation des accès...) ayant pour conséquence une limitation de l'impact des constructions sur l'environnement. De plus, l'extension du zonage UAa, permettant la construction d'un étage supplémentaire par rapport à la zone UA, concourt aux objectifs de densification tout en limitant l'artificialisation des sols. Ces objets de la modification ont globalement une incidence positive sur l'environnement.

D'autres objets concernent des points techniques ou l'affectation des constructions (logements sociaux, château de la Châtaigneraie), sans incidence sur la constructibilité. Ces dispositions sont sans incidence sur l'environnement.

Enfin, la liste des éléments faisant l'objet d'une protection au titre de la protection de l'environnement ou du paysage est élargie. De nombreux espaces boisés classés et linéaires de haies à protéger sont ajoutés, dont une part significative est située dans le périmètre des ZNIEFF et sites Natura 2000. Ces mesures de protection ont une incidence positive sur l'environnement.

Ainsi, de manière globale, les incidences engagées par cette modification de PLU ne sont pas de nature à être caractérisées comme notables. **En conséquence, cette auto-évaluation conduit à ne pas juger la réalisation d'une évaluation environnementale nécessaire dans le cadre de cette modification du PLU de Haute-Goulaine.**